

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה (2010)

ישיבה מספר: 20140005 ביום שני תאריך 16/06/14 י"ח סיון, תשע"ד בשעה 16:30

השתתפו:

חברים:

עופר בוזי	- יו"ר הועדה המרחבית
עו"ד עוזי אהרון	- חבר ועדה
שמואל ישראל	- חבר וועדה
ז'נה כהן	- חברת וועדה
סבח יוסף	- חבר וועדה
עו"ד עודד יוסף	- חבר וועדה

נציגים:

עדי וינקלר סילון	- נציג משרד הפנים
אדר' מרים ארז	- מהנדסת הוועדה
אדר' מריאנה אשכנזי	- מהנדסת מועצת אזור
עו"ד איל מאמו	- יועמ"ש הוועדה
עו"ד יורם מושקט	- יועץ משפטי לוועדה
אדר' ראובן עילם	- מדור רישוי אור יהודה

מוזמנים:

משה לורברבאום	- מהנדס העיר
---------------	--------------

נעדרו

חברים:

יוסי בן בסט	- סגן יו"ר ועדה
ולרי פוהורילס	- נציגת משרד הבריאות
מעוז משה	- נציג משטרת ישראל
נתן ויגדוביץ	- נציג משה"ש
אליק אלבו	- מפקד שרותי כבאות והצלה אזור בני ברק

נציגים:

גילי טסלר	- נציגת ממ"י
יגאל פברמן	- נציג הג"א

מוזמנים:

רמי בן סעדון	- מבקר העירייה
--------------	----------------

פרוטוקול ישיבת משנה מספר 20140005 שהתקיימה ביום 16.6.14 בשעה 16:30

עופר בוזי – יו"ר:
אני פותח את הישיבה.

סעיף ראשון:
מבקש לאשר פרוטוקול מס' 20140004 מיום 15.5.14. האם יש למישהו התנגדות?

החלטה:
מאשרים את פרוטוקול מס' 20140004 מיום 15.5.14 פה אחד.

שונות:
אישורו של מהנ"י משה לוברבום כמהנדס הוועדה המקומית (מרחבית).

עופר בוזי – יו"ר:
אנו צריכים לאשר בועדה את המינוי של משה לוברבאום למהנדס הוועדה במקומה של מרים ארז. מי בעד?
בעד: פה אחד.

אני מאחל בשם כולנו בהצלחה בתפקיד ולמרים המשך דרך צלחה, אני בטוח כי דרכנו תצטלבנה.

החלטה:
אושר מינוי אינג'י משה לוברבום למהנדס הוועדה במקומה של אדרי' מרים ארז.

אזור- התנגדויות:

בקשה 2013060 נבו רמי רח' השלום 27 אזור גוש 6024 חלקה 99 המתנגדים הוזמנו לדיון בשעה 16:45.

אדר' מריאנה אשכנזי:

בקשה 2013060 ברח' השלום 27 גוש 6024 חלקה 69 בשם נבו רמי ודבורה. הבקשה הוגשה כאשר היא חתומה על ידי חלק מבעלי הזכויות. מדובר על חלקה מאוד גדולה, 5 דונם, מחולקת על ידי דרך השלום לשני מגרשים. הבקשה מתייחסת למגרש הצפוני בין רח' דרך השלום לרח' כצנלסון וכל מי שנמצא על המגרש הזה היה צריך לחתום על הבקשה. מי שלא חתם קיבל מטעם הועדה הודעה וקיבלנו התנגדות של דינה ואילן נבון באמצעות עו"ד גד ישעיהו וגם התנגדות של חזי כליף. כל הצדדים הוזמנו לדיון. לגבי כל חריגות הבניה שהן הנושא של הבקשה הזאת, הוגש כתב אישום שמתנהל בבית המשפט השלום.

בזמנו היה צו הפסקת עבודה וגם לאחרונה התובע החדש הגיש כתב אישום מעודכן. הקומה הראשונה כולה בהיתר כאשר קומה שניה מאושרת רק כמעטפת, ניצול חלל גג רעפים. בהיתר הבניה אין מדרגות גישה לקומה עליונה. כל מה ששייך לפיתוח, לא ניתן לאשר: את הפרגולה הקדמית ואת הגדר הפנימית, שהיא לב ליבו של הסכסוך. גם הפרגולה וגם הגדר קיימים כיום בשטח.

הצדדים מצטרפים לישיבה:

מבקשים: נבו רמי, דבורה נבו, לילך נבו, שחר שררה- עורך הבקשה, עו"ד ישי שריד ועו"ד נריה רואה.

מתנגדים: נבון אילן, דינה נבון, מעיין נבון, נועם נבון ועו"ד עמית כהן).

עו"ד עמית כהן:

הבקשה הזו היא למעשה תולדה של ניסיון להכשיר את השרץ, הייתי אומר. הוגש כנגד המבקשים, רמי ודבורה נבו, כתב אישום שכולל את האלמנטים כמעט אחד לאחד של הבקשה להיתר. לאחרונה, כפי שנודע לנו, אף תוקן כתב האישום כך שכולל גם את הבנייה על תוואי שביל הגישה שצריך להיות מוקצה עבור המתנגדים לגישה לביתם. צריך להבין שיש כאן שני בתים, הבית של המבקשים שנמצא על דרך השלום ובעומקו ביתם של המתנגדים ולפי תוכנית מתאר מקומית של מועצה מקומית אזור, שחלה על הבית הזה, כתנאי להגשת הבקשה להיתר לבניית הבית של המבקשים היה צורך להגיש תוכנית בינוי, שקבעה שיש להראות את דרכי הכניסה והיציאה מהחצרות אל הרחוב ואכן, כשהוגשה הבקשה להיתר בזמנו, הוגשה תוכנית בינוי כזו שהראתה דרך גישה של 3 מטרים בתוך שטחם של המבקשים היום. הבקשה להיתר היום ביחס לגדר החדשה היא בניגוד להיתר הבניה, בניגוד לתוכנית הבינוי שחלה על המקרקעין האלה ובניגוד גם להוראות משרד התחבורה, הקובע מינימום רוחב דרך של 6 מטרים וזאת לצורך כניסה ויציאה של רכבי חירום ופינוי אשפה. אני מפנה לסעיפים 24-27 להנחיות משרד התחבורה. תוכנית המתאר המקומית אני מפנה לבמ/20(165).

צירפנו כנספח להתנגדות את הבקשה להיתר של משפחת נבו משנת ה-90, מכוחה נבנה הבית הזה, בה ניתן לראות את הדרך ברוחב 3 מטרים, שהם בחצרם של המבקשים.

מה שמבקשים בני הזוג נבו זה למעשה להסיט את הדרך שלא תהיה 3 מטרים בשטחה, אלא 1.5 מטר בשטחה ו-1.5 מטר בשטח של צד ג' כלשהו, שגם הוא מחוייב לתת מרווח של 3 מטרים. ואת זה אין מקום לאשר.

בנוסף, סידור החניה שהם מבקשים הוא גם בניגוד להיתר הבניה שניתן להם מלכתחילה. היום הם מבקשים לעשות סידור חניה כאשר החניות חונות עם הפנים מזרח מערב ובהיתר המקורי הם היו צריכים להחנות ולהיכנס ישר מרח' דרך השלום. הסידור חניה המבוקש לא יאפשר להם למעשה באמת להחנות כפי שהם מבקשים ויש לנו חשש שזה בא לקבע שוב פעם את חוסר הרצון שלהם לתת את שביל הגישה שהם מחוייבים לו על פי תוכנית הבינוי. אני רוצה לסבר את האוזן למי שלא מכיר את האזור הזה, מדובר בכ-18-15 מתחמים, אני לא בדיוק ספרתי, אולם מספר רב של מתחמי מגורים לאורך דרך השלום, כאשר בכל אחד ואחד מהם קיימו את תוכנית הוראות הבינוי ונסללו דרכים ברוחב של 6 מטרים על מנת שתהיה גישה לכל בית ובית. אני הבאתי את תוכנית הבינוי של המקרקעין שנמצאים ממול. (מצגי על גבי תוכנית הבינוי שהוגשה במסגרת הבקשה להיתר).

עופר בוזי – יו"ר:

הנקודה של המטרים ברורה לנו ואין צורך להתעכב על זה.

עו"ד עמית כהן:

מה שמוצג על גבי המפה בוועדה זו, אותם 3 מטר שמסומנים צריכים להיות החל מקו המגרש של המבקשים ושל המתנגדים ומזרחה. מה שהם מבקשים, הם אומרים אנחנו מוכנים לתת 1.5 מ' אצלנו, בניגוד להיתר, לתוכנית הבינוי והמתאר, ו-1.5 מ' אצל השכן.

מר עודד יוסף:

יש לי שאלה, איפה זה עומד בבית המשפט?

מר עמית כהן:

נכון להיום היתה כבר ישיבה אחת של הקראה, עד כמה שאני יודע הם לא ענו לכתב האישום והוגשה בקשה להיתר כאן. לאחר ישיבת ההקראה, למיטב ידיעתי תוקן כתב האישום ואני לא יודע אם התקיימה ישיבה לאחר תיקון כתב האישום. התיקון כולל אלמנטים ביחס לשביל הגישה שמבקשים פה.

(עוזי אהרון הצטרף לישיבה 30: 17)

עו"ד ישי שריד:

יש סכסוך משפטי ארוך שנים בין האחים וזה ניסיון התנכלות מה שקורה פה. אני רוצה להציג את העובדות כפי שהן, שבנו יחד בית דו משפחתי, שבנייתו הסתיימה בשנת 95, הצד של המתנגדים בנה יחד איתנו והוחלט בהחלטה משותפת שלא סוללים דרך גישה לכלי רכב. לא נבנתה דרך כניסה לכלי רכב בבית המשותף להם ולנו, כך המצב משנת 95 ועד היום. ב-95 ניתן טופס 4 מבלי שנסללה דרך גישה לרכב ומבלי שיש חניות וכך הם חיים 19 שנה. אנו הגשנו את הבקשה לוועדה לפני מספר חודשים, הם הגישו התנגדות ובסמוך לאחר מכן מצאו לנכון להגיש תביעה אזרחית לבית משפט השלום בתל אביב, בה הם מבקשים בדיוק מה שהם מבקשים פה מהוועדה. כל התביעה עניינה הדרך ותביעה של מיליון שקל, דרך אגב גם נגד המועצה וגם נגד המהנדסת.

עופר בוזי – יו"ר:

תיצמד בבקשה לעובדות התכנוניות ולא לסכסוכים.

עו"ד ישי שריד:

הופעלו לחצים מסיביים כולל איומים. לגבי ההיבט התכנוני, יש את השינויים שרוצים לעשות בבית, שזה הפרגולה והקוקיה, שזה הגדלה של עליות הגג. שני הדברים הללו אין שום טעמים בהתנגדות מדוע לא לאשר את זה.

עופר בוזי – יו"ר:

גם אם זה נוגד את התב"ע?

עו"ד ישי שריד:

זה לא נוגד את התב"ע בשום צורה והכל בסדר. לכן, בזה צריך לדון ולאשר, כפי שנעשה בהרבה מקומות אחרים באזור. לעניין הדרך, אני רוצה לטעון בפני הוועדה, שראוי שהיא לא תעסוק בעניין הדרך משני טעמים, האחד שהעניין עומד ותלוי בבית המשפט ומן הראוי לתת לבית משפט לפסוק, יש שם שאלות משפטיות ושאלות שאינן בסמכות הוועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

אנו נתייחס להיבטים התכנוניים, שזה תפקידה של הוועדה.

עו"ד שריד:

הטעם השני שהוא טעם מיוחד, מאחר והוגשה תביעה אזרחית על סכום של מיליון שקלים על אותו עניין בדיוק נגד מהנדסת המועצה והמועצה, הרי ששניהם לא יכולים לקחת חלק בדיון, לא שחם וחלילה אנו מפקקים בשיקול דעתם.

עופר בוזי – יו"ר:

אז אדוני מציע שאנשי הועדה לא יהיו כאן?

עו"ד ישי שריד:

יש את העניין של השינויים בבית ואת עניין הדרך שתלוי ועומד בפני בית משפט ויש בו קושי ואני לא חושב שראוי שהועדה תעסוק בו. אני בכל זאת, למרות מה שאמרתי ומבלי לוותר על זה, אני אתייחס להיבט התכנוני של הדרך. בשנת 95 התוכניות שהיו הן לא תוכניות שיש היום. היום הועדה יכולה להגיד שרצוי שיהיה דבר כזה או אחר, אבל בעניין הדרך לא עשינו שום דבר שהוא לא ראוי וחוקי. הם רוצים 6 מטר, אי אפשר לתת להם, גם לגישתם המקסימום שניתן לתת זה 3 מטר ושוב, יש פה שאלה שתלויה ועומדת בבית משפט. 3 מטר נוספים מהיכן הם רוצים לקחת? ממנופי אבי. אי אפשר לחייב אותם, אבל יפה שרוצים. אנחנו הגענו להסכמה עם מנופי אבי שהם יתנו 1.5 מ', סה"כ 3 מטר, שזה די ויותר לצרכים שהם רוצים. אם הם רוצים יותר, זה תלוש מהמציאות בשטח שקיימת כבר 19 שנה. לכן, הרצון שלנו הוא רצון טוב, אנו רוצים לבוא לקראתם ולמצוא פתרון. הם הגישו תביעה לבית משפט, בית משפט ידון בזה. אני מדגיש כי ב-95 ניתן טופס 4 וזה המצב שהיה במשך כל השנים, דו משפחתי שלנו ושלהם יחד. אנו מבקשים לאשר את הבקשה ביחס לבית עצמו, לפרגולות, לעליית הגג וליתר הדברים הקשורים בבית. כל מה שקשור לעניין הדרך, להתיר לבית משפט לפסוק את פסוקו. מה שמבקשים הוא דבר שלא ניתן לקיים אותו בהתאם למה שקורה בשטח. לעניין הגשת כתבי האישום, יש הלכה חד משמעית של בית המשפט העליון ושל ועדות התכנון, שעצם הגשת כתב אישום זה שיקול שהועדה יכולה להתחשב בו, אבל הוא וודאי לא שיקול מכריע או מונע מתן היתר וגם לאחר הרשעה של מישהו שולחים את האדם המורשע לנסות להגיע היתרים מהרשות המקומית. מדובר בשינויים מינוריים ולא חלילה על משהו גרנדיוזי ואנו מבקשים לאשר ועל הדרך להניח להליכים המשפטיים.

עו"ד עמית כהן:

מעולם לא היתה הסכמה שהדרך הזאת לא תתקיים. חברי אמר שמשנת 95 הצדדים הסכימו, שעל אף שהוגשו בקשות להיתר, יש מכתבים בתיק שמראים שהוגשו בקשות להיתר עם הדרך הזאת, טוען חברי שהיתה הסכמה בעל פה. אם היה בידי חברי משהו בכתב, אני סמוך ובטוח שהיה מגיש אותו. דבר שני, אני רוצה להגיב על דברים שנאמרו פה שהם על סף לשון הרע, שאנו פעלנו באיומים ברשות לצורך הגשת כתבי אישום, לא היו דברים מעולם ואני מבקש שחברי יחזור בו מהדברים. יכול להיות הבדל בין פניה והודעה שימו לב, יש כאן בניה לא חוקית, זה דבר לגיטימי.

עו"ד ישי שריד:

אני מוכן לתקן את זה ללחצים מסיביים.

עו"ד עמית כהן:

במהלך הדברים של חברי עולה כאן תמונה שכביכול אנו מבקשים פה להחיל את תוכנית המתאר המקומית ותוכנית הבינוי מתוכה ולא כך הדבר, כי הם אלה שמבקשים כרגע בקשה להיתר לדרך שהיא בניגוד לתוכנית, בניגוד להוראות משרד התחבורה, בניגוד לפסיקה ואני מבקש שוב להפנות לכתב ההתנגדות שלנו, שם קראתם בצורה נרחבת את הדבר. הפן הנוסף שאני רוצה להתייחס אליו הוא הנושא שחברי מבקש שהועדה לא תדון. שמעתי את אדוני ואני מצדד בעמדה שצריכה להינתן פה החלטה חד משמעית, לטעמנו כמובן שדוחה את הבקשה וחברי מבקש שאכן תינתן, אבל תשובה צריכה להינתן. הפן האזרחי והתכנוני הם שני קווים נפרדים.

עו"ד ישי שריד:

אני אגיש פסיקה על העניין שצריך לא לדון פה בזמן שההליך עומד ותלוי בבית משפט. דבר שני, אני אגיש תמונות, שהם בעצמם שמו שערים משני הצדדים, בנו ובאמת אין גבול לצביעות ואני לא יודע איך לכנות את הדבר הזה. (הצדדים עוזבים את חדר הישיבות)

אדר' מריאנה אשכנזי:

רציתי לדייק בדבר אחד: הנחיות של משרד התחבורה לגבי דרך.

הבקשה כוללת שביל גישה בשטח פרטי. דרך זה שטח ציבורי. הנחיות משרד התחבורה הם לגבי דרך כשטח ציבורי.

פה מדברים על שטח פרטי, זה שביל בתוך קרקע פרטית עם כניסה לחניות. במצב של מגרשים משותפים, שהצפיפות היא 4 יחידות לדונם, צריך 2 חניות לכל יחידה בשטח הפרטי, אז מהרחוב צריך איזשהו שביל כניסה לחניות אלה. יועץ התנועה של המועצה מאשר רוחב השביל בין 4 ל-6 מטר.

זה נכון שבמקור במגרש הזה היה רוחב השביל 6 מטר, 3 מטר מכל צד. היום עקב בניית הגדר הפנימית מבקשים רוחב של 1.5 מ' מכל צד דבר שפשוט זה לא ליישום, אפילו שהם אומרים שהגיעו להסכמה עם השכן אבי מנופים.

אבל לא לשכוח שעל ה-1.5 מ' של אבי יש לפחות שני מבנים קרוואנים. הבית הקיים נמצא במרחק מאמצע המגרש של בערך 5.5 מ'. לכן, ניתן למקם את הגדר במרחק של 3 מ' מאמצע מגרש ואז באישור יועץ התנועה, ניתן להגיע לחניה העורפית. אני ממליצה לוועדה לקבל את ההתנגדות בחלקה וכן לאשר את כל מה שקשור למבנה עצמו. זאת אומרת, מדרגות פנימיות, שימוש בקומה עליונה וניצול חלל גג.

עופר בוזי – יו"ר:

ההתנגדות היא בעיקר לדרך.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כן לכן אני ממליצה לאשר את כל השינויים בתוך הבית, שימוש בקומה עליונה ובעליית הגג ולא לאשר את הפרגולה הקדמית, שחורגת מהנחיות התב"ע מאא/221. אנחנו עשינו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, שמאפשרת בליטה מקו בניין קדמי, אבל הפרגולה כפי שמבוקשת לא ניתנת לאישור. כמו כן, לא לאשר את הגדר הפנימית ולהחזיר את המצב להיתר כפי שקיבלו במקור. אני ממליצה לוועדה לציין שלא ייצא היתר בנייה לגבי המבנה עד שלא הורסים בפועל ומחזירים את הפיתוח להיתר המקורי.

עופר בוזי – יו"ר:

לגבי הדרך 3 מ' היא סבירה?

אדר' מרים ארז:

רוחב 3 מ' בצד של המבקש זה סביר, כמו בכל המגרשים בין גבול החלקה וקו בניין צדדי ואם יגיעו להסכמה עם אבי, זה עוד 3 מ'.

עופר בוזי – יו"ר:

לאחר דבריה של מהנדסת הועדה, מריאנה אשכנזי, הועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה על פי הפירוט הבא.

1. הועדה אינה מאשרת את בניית הפרגולה כפי שהוגשה בתוכנית, היות והיא נוגדת הוראות התב"ע מאא/221.
2. הועדה מקבלת את ההתנגדות בכל הקשור ל"דרך" הפנימית, היינו שביל הגישה, המצוי בשטח פרטי.
3. לאחר הריסת הגדר הפנימית והצבתה בתוואי החדש ולאחר הגשת תוכנית חדשה, יתאפשר אישור הגדר רק אם רוחב השביל לא יפחת מ-3 מ' מכל צד.
4. הועדה מאשרת את סעיפי הבקשה הנוגעים לתכנון הפנימי בקומה השנייה של המבנה ובעליית הגג.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה:

מאשרים את נוסח ההחלטה.

אזור- נושאים:

תכנית מס' 552-0152280 "שבעת הנוטרים" מאא/249 - גוש 6001 חלקה 145

המלצת הוועדה להעביר התכנית לוועדה המחוזית לדיון בהפקדת התכנית.

אדר' מריאנה אשכנזי:

תוכנית מאא/249. האדריכל הוזמן להציג את התוכנית.

האדריכל – דני לזר:

האתר נמצא בסמוך לכניסה השניה מכיוון מערב לאזור על דרך כביש 44. אנו רואים בגדול את האתר שעליו אנו מגישים את התב"ע. זה מגרש של 14.38 דונם. אנו רואים שממערב למגרש יש אזור פארק קיים והוא בעצם מוקף בפרויקטי מגורים. התוכנית בעצם משתלבת בתוכנית אסטרטגית שהוכנה עבור אזור, שהכין אותה משרד אלונים. הפרויקט שלנו הוא הפרויקט הזה. אנו רואים שיש ניסיונות לעשות בניה רוויה באזור.

גם זו תוכנית אסטרטגית של אלונים, בצבע כתום מצוינים הפרויקטים בבנייה רוויה. המצב המאושר אנחנו רואים שבמסגרת הקו הכחול יש לנו כבר היום מגורים שנותנים בניינים עד ארבע קומות ושטח גדול ירוק. בעצם התוכנית מציעה בנייה רוויה איפה שאתם רואים בכתום ובנייה למסחר ומגורים מצד מערב וליצור רחבה עירונית, אנחנו נראה את זה בשיקופית הבאה. אלה הבניינים בבנייה רוויה, פה יש מסחר עם קצת מגורים ממערב כשהשכונה מגיעה לרחבה העירונית שאנחנו מתכננים פה ובעצם יש גם זכות דרך שמחברת בין רחוב החשמונאים לרחוב ביל"ו. הגישה לפרויקט שיוצא מהכביש הראשי ונכנס לבניינים, שלבניין הזה יש גישה נוספת והדרך השירות הזאת מגיעה גם לבניין הזה וגם לבניין הזה. כל הבניינים בבנייה רוויה הם לא באותו גובה, הבניין שמרוחק מהשכונה הוא 22 קומות, הבניין המערבי 18 קומות והבניין היותר צפוני 14 קומות, כי הוא זה שקרוב יותר לבניית העיר. קיים פה בשטח היום סטקייה, מסעדה, שמהווה מפגע רציני לאזור ובמסגרת הפרויקט הזה בעצם אנו רוצים לפנות את הסטקייה הזאת.

עופר בוזי – יו"ר:

יש כבר איזשהו קשר ראשוני עם הבעלים שם?

אדר' דני לזר:

יש קשר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

הם לא בעלים, הם פולשים.

אדר' דני לזר:

בשביל לאפשר את קיום הפרויקט, התוכנית כן נותנת שטח ממערב, שהוא שטח מסחרי שניתן באמצעות זה לאפשר את הפרויקט הזה. לאורך כביש 44 אנו מוצאים סוללת הגנה עם עצים.

אדר' מרים ארז:

על מי זה אמור להגן?

אדר' דני לזר:

לפחות לקומות התחתונות. אנו העסקנו יועץ סביבתי, שאמר בערך מה שאת אומרת, שזה יעזור לקומות התחתונות, אבל הוא נתן לנו הנחיות די מפורטות איזה סעיפים להכניס לתקנון, על מנת שרמת הרעש במגורים תהיה סבירה.

עופר בוזי – יו"ר:

יש שם אפשרות לבנייה של קיר אקוסטי או משהו כזה?

אדר' דני לזר:

אפשר להוסיף פה יותר גבוה, אבל הקיר האקוסטי, גם אם אנחנו עושים אותו והוא המליץ על גובה של 5 מ' קיר אקוסטי, הוא גם,

אדר' מרים ארז:

יש פה הוראות אקוסטיות לגבי הדירות עצמן, שיכול להגן?

אדר' דני לזר:

כן. יש לנו הוראות של יועץ אקוסטי.

עופר בוזי – יו"ר:

יש מבנים כאלו לאורך של כביש 44, מגדלים?

אדר' דני לזר:

באזור, אם אני חוזר לתוכנית הזאת, אז יש אפילו לאורך כביש 1, שזה כביש יותר עמוס מכביש 4 ואלה גם כן לא רחוקים.

אדר' אפרת לוינשטיין:

כביש 44 הוא די מקביל לכביש 461 שיש פה, ויש את שכונת נווה סביון, שיושבת דומה מאוד לבניינים כאן, בניינים עם איזושהי הפרדה.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל היא עדיין מרוחקת.

אדר' אפרת לוינשטיין:

היא לא כל כך מרוחקת, זה די דומה לכביש 461.

עופר בוזי – יו"ר:

זה עניין אחר כך של השיווק של הדירות.

אדר' אפרת לוינשטיין:

במחוז תל אביב כל דירה ברמת גן בבניינים החדשים, אין מה לעשות, אנחנו מחוז שכל בניין שבונים הוא יושב ליד איזשהו כביש.

עופר בוזי – יו"ר:

כן, אבל זה נחשב לכביש בינעירוני, זה העניין.

אדר' אפרת לוינשטיין:

הוא כביש אזורי עירוני.

אדר' מריאנה אשכנזי:

גם בתל אביב יש מקרים כאלה. היום יש כל מיני אמצעים למיגון אקוסטי של הדירות ואני חושבת שבהחלט ניתן למגן את הדירות בצורה סבירה.

דני לזר:

אם אתה משווה את התנאים פה לתנאים של פארק צמרת בתל אביב, שיושב בין דרך בגין לאיילון, אז יש שם רעש יותר גדול ממה שפה.

עופר בוזי – יו"ר:

מה שאני אומר בעניין זה רק לנושא השיווק בשלב היותר מאוחר, שזה דברים שצריך לקחת בחשבון, כמו שמרים אומרת, מבחינת הגנות אקוסטיות תוך דירתיות ומה שניתן לעשות ברמה הסביבתית.

דני לזר:

בהחלט. היועץ הסביבתי נתן הנחיות גם לגבי זיהום קרקע, מתברר שיש שם איזה זיהום קרקע. יש לנו דוח שלם.

אדר' אפרת לוינשטיין:

יש את נושא העתיקות, שנעשו עבודות מרשות העתיקות.

דני לזר:

סך הכל יש פה 208 יחידות דיור ויש 450 מטר למסחר שטח עיקרי והשאר זה בעצם שצ"פ. זו איזושהי הדמיה לא מחייבת.

אדר' מרים ארז:

זה נראה נורא.

אדר' אפרת לוינשטיין:

כי לא רואים את הבניינים הגבוהים האחרים באזור, כי היום באזור מתרשתת במתחמים של בנייה גבוהה.

אדר' מרים ארז:

איך הגיעו פה למספר יחידות הדיור? זה תוכנית פיננסי ביוני?

אדר' אפרת לוינשטיין:

הפרויקט הזה הוא פרויקט שבא לפתור מטרד מאוד גדול שיש שם, המטרד הזה של מסעדת עזרא ובניו זה מטרד סביבתי מאוד מאוד גדול של עשרות שנים של שבעה ימים בשבוע, 24 שעות ביממה והפרויקט בא לפתור את המצב הזה, זה פרויקט שמאפשר. כלומר, אף אחד מהגורמים לא מכיר בזכויות של המסעדה. יש שם איזושהו גרעין של איזושהי דירה, שכירות מוגנת וכל השאר זה דברים לא חוקיים, היו תביעות משפטיות, היו הליכים משפטיים ואף אחד לא מכיר בזכויותיהם. התוכנית מאפשרת על ידי המבנה שלה, מי שיזכה במכרז תאפשר לתת פתרון לדבר הזה ומתנה החל מהבניית הבניין הראשון בפינוי של המטרד.

עופר בוזי – יו"ר:

כלומר, הפינוי יהיה חלק מהמכרז.

אדר' אפרת לוינשטיין:

זאת עוד סוגיה שאנחנו צריכים לברר, כי היום, על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל, לא משווקים על פיננסיים. זה לא כל כך פשוט. מצד שני, רשות מקרקעי ישראל לא יכולה להגיש תביעה,

עופר בוזי – יו"ר:

היה על זה איזושהו בג"צ או משהו?

אדר' אפרת לוינשטיין:

לא. יש בעיה, כי השטח הוא שטח בבעלות המועצה. זה שטח שהופקע ונרשם על שם המועצה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

שזה שצ"פ.

אדר' אפרת לוינשטיין:

לכן רשות מקרקעי ישראל לא יכולה לפתוח בהליך משפטי, כי זה לא שטח שלה.

עו"ד מושקט:

אנחנו מעבירים אותו אליכם בסוף.

אדר' מריאנה אשכנזי:

ברגע שהתב"ע הזאת תאושר, אנחנו נעשה תהליך להעברת השטח למינהל.

אדר' אפרת לוינשטיין:

לגבי השיווק, זה עוד לא כל כך פתור הנושא הזה, אבל חשוב קודם כל סטטוטורית לתת את המצע, שיאפשר איזושהו סוג של פתרון לעניין הזה.

אדר' מרים ארז:

יש לי מספר שאלות:

1. אם זה שצ"פ, אז ניתן שצ"פ במקום אחר מול השצ"פ הזה?
2. אמרת שיש פה גם מסחר, אני לא הצלחתי להבין לאיזה כיוון המסחר.

אדר' דני לזר:

המסחר הוא פה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

קומת הקרקע, מסעדה. בעצם זה לא מסחר, זה המסעדה.

אדר' מרים ארז:

אז זה לא חלק מאיזה ציר או משהו.

אדר' דני לזר:

לא, לא, לא, זה בעצם מאפשר פה לקיים את המסעדה הזאת.

אדר' אפרת לוינשטיין:

לתת הסדרה של המסעדה באופן שלא יהווה מטרד למגורים בצורה מוסדרת וחוקית.

אדר' מרים ארז:

מה קורה בכיכר הזאת? זה שטח פרטי?

אדר' אפרת לוינשטיין:

לא, הכיכר זה שצ"פ.

אדר' מרים לוינשטיין:

אז איזה תוכן יש בכיכר הזאת?

אדר' מריאנה אשכנזי:

לא הכל זה שצ"פ, חלק.

אדר' דני לזר:

הילדים יכולים לרדת למטה עם ההורים, יש פה איזה ריצוף.

אדר' אפרת לוינשטיין:

זה גינה. יש גם רחוב שמגיע עד לשם. הרחוב מסתיים בעצם בכיכר הזאת.

אדר' מרים ארז:

הגישה למסחר זה מכביש 44 או מבפנים?

אדר' אפרת לוינשטיין:

לא, לא, דרך שירות. עכשיו, במצב הקיים יש מגרש מגורים, שהוא בעבר שווק,

אדר' מרים ארז:

זה נראה משהו להרוג עכבר ב-,

אדר' אפרת לוינשטיין:

זה לא עכבר, אני רוצה לספר שבעבר,

אדר' מרים ארז:

בגלל הכמות של יחידות הדיור.

אדר' אפרת לוינשטיין:

אז בעבר מגרש המגורים הזה שווק על ידי המינהל.

אדר' מריאנה אשכנזי:

כמה פעמים, לא פעם אחת.

אדר' אפרת לוינשטיין:

וכל הניסיונות לפתור את הבעיה על ידי היוזמים לא הצליחו, החזירו והמינהל שילם הרבה כסף ליוזמים שהחזירו, כי לא הצליחו להתגבר פה על המכשלה הכבדה הזאת ואז המינהל החליט שהוא לוקח את זה על עצמו ובשיתוף פעולה עם המועצה,

אדר' מרים ארז:

אבל עדיין תהיה אותה בעיה כמו ב-205 באור יהודה, שאי אפשר לשווק בגלל שיש תפיסות, בגלל שהמינהל לא משווק קרקע עם תפיסה, אז מה יהיה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

אז זה גם פה אותו דבר.

אדר' אפרת לוינשטיין:

אז ימצא הפתרון. ברגע שהתב"ע תאושר והשטח יהפוך לשכיר, המועצה באמת תוכל להחזיר אותו למינהל ואז המהלך יכול להיות אחר.

אדר' מריאנה אשכנזי:

מרים, בתשובה לשאלתך הקודמת, שאת לא בדיוק קיבלת לפי דעתי תשובה, כשאמרת יש מקום אחר, שצ"פ במקום אחר במקום השצ"פ שלוקחים, השצ"פ הזה נכון להיום הוא לא בדיוק שצ"פ. זה נכון שצבוע בירוק בתב"ע בתוקף, אבל מתוך השצ"פ הזה 800 מ' בערך זה המסעדה. זאת אומרת, האוכלוסייה לא נהנית מהשצ"פ הזה. רק את החלק המערבי של השצ"פ הוא מפותח וזה פארק, יש אנדרטה של נופלים וזה מאוד מסודר.

אדר' מרים ארז:

יושבת פה עדי מהועדה המחוזית, זו השאלה שתישאל בסופו של דבר, לכן צריכים להיות מוכנים לזה.

אדר' מריאנה אשכנזי:

אני מכירה את זה וזה מה שאני מסבירה. התוכנית הזאת נבדקה מבחינה כלכלית, ה-208 יחידות דיור לא סתם נבחרו כמספר יחידות, זה המינימום שניתן כדי שהתכנית תהיה כלכלית. המינהל לא מכיר בפולש הזה. לא שלא רוצים, אלא משפטית אין אפשרות להתמודד איתו. להוציא אותו משם זה רק להפיל על הזוכה לפנות את המבנה הזה הרביעי הקטן, שקומת הקרקע זה השטח של המסעדה החדשה ולמעלה מגורים לבעלי המסעדה הזאת. הם לא מקבלים רק מסעדה חלופית, אלא גם עוד ארבע דירות.

אדר' אפרת לוינשטיין:

בפועל יש להם היום ארבע יחידות דיור קיימות בשטח.

אדר' מרים ארז:

יחידות הדיור מצפון למתחם הזה של רווי הקומות, מה זה?

אדר' מריאנה אשכנזי:

קוטג'ים.

אדר' מרים ארז:

נעשתה פה בדיקה איך זה משפיע עליהם? הרי ברור שיהיו שם טענות על הצללות.

אדר' מריאנה אשכנזי:
זה ברור שזה ישפיע עליהם.

אדר' אפרת לוינשטיין:
גם היום המסעדה מאוד משפיעה עליהם.

אדר' דני לזר:
העשן משפיע יותר גרוע.

אדר' מריאנה אשכנזי:
והשאלה למה משרד להגנת הסביבה במסגרת הרישיון לעסק לא מקפיד על הארובה ועל כל המיגון הנדרש.

אדר' מרים ארז:
ברצוני לשאול: אם תהליך הפינוי לא יצליח, לא תהיה בידי הוועדה תכנית מאושרת עם מלוא הזכויות. לדעתי, צריך לדאוג שיהיה גם זמן תפוגה לתכנית. צריך לחשוב על זה כמו כן: מי נותן לוועדה פה כתב שיפוי נגד תביעות?

אדר' מריאנה אשכנזי:
קודם כל, אם שמת לב, ההמלצה שלי היא מאוד ברורה, הכנסתי את התוכנית כרגע בהתאם לבקשה של מינהל מקרקעי ישראל לדון בוועדה, הכוונה להמליץ להעביר את התוכנית לוועדה מחוזית לדיון בהפקדה. בוודאי שיהיו עוד הרבה דברים השלמות. אני עדיין לא הוצאתי את ההערות שלי לתיקון או דברים להשלמה, שלדוגמא נספח התנועה רק היום בבוקר הגיע אלי. לכן, יש עוד הערות שהמתכנן יצטרך להשלים. התוכנית הזאת החלה כשלוש שנים בערך וזה מלחמה לא פשוטה מול רשות העתיקות. יש פה הרבה בעיות לפנינו, אבל צריך לצאת לדרך להביא את התוכנית כבר לוועדה מחוזית. ולפני הפקדה בוועדה מחוזית בוודאי שיהיו עוד כל מיני נספחים שצוות התוכנית יידרש להשלים וסיכומים עם ועדה מחוזית שהם יצטרכו לעמוד. אבל בכל זאת, צריך לציין כי לפני העברת התוכנית לוועדה מחוזית נעשתה עבודה די גדולה ולטווח די ארוך, כדי כבר, חושבים כולם, שהגיע הזמן להעביר את התוכנית רשמית לוועדה המחוזית לדיון והפקדה.

עופר בוזי – יו"ר:
מי בעד?
בעד: פה אחד.

החלטה:
הוועדה המקומית ממליצה להעביר את התוכנית לוועדה המחוזית לדיון בהפקדה לאחר מילוי הערות ותיקונים טכניים בהתאם לדרישות מהנדסת המועצה.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה (2010) מספר : 20140005 בתאריך 16/06/14
רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מאא/541	תיקון החלטה	התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה	14
2	552-0160192	המלצה לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית	מאא/מק/1117 הגדלת שטחי ציבור ב.ת.6	17
3	מאא/529/א	דיון בהפקעות	התווית דרך בין כביש 412 לעוקף דרומי.	19

תכנית מתאר מקומית : מאא/541
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140005 בתאריך : 16/06/2014

שם: התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה

נושא : תיקון החלטה

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 58,367.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

בעלי עניין :

♦ **יזם:** אורי דורי - חברה להנדסה

♦ **מתכנן:** ישראל רוזיו

♦ **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל

♦ עיריית אור יהודה

רחוב העצמאות , אור יהודה

גושים/ חלקות לתכנית :

גוש : 6485
 , 147

גוש : 7215
 54

גוש : 7216
 106

גוש : 7217
 53, 169-171 ,58-59 ,54 ,40 ,27-34 ,23-24

גוש : 7218
 , 2-5

גוש : 7239
 55 ,53 ,44 ,57 ,54 ,50 ,42

גוש : 7240
 95 ,90 ,100-101 ,99 ,89 ,86 ,79 ,71-72

מטרת הדין

תכנית מאא/541, שהומלצה לוועדה המחוזית ב- 20.12.12, מובאת שוב לדיון לצורך שינוי אחד מהתנאים להפקדת התכנית בוועדה המחוזית שהוא החתמת 40% מבעלי הזכויות במתחם במקום 67% או לחילופין העברת הנושא לשיקול דעת הוועדה המחוזית.
 - שינוי את סעיף 6.4 שבהוראות התכנית ("תוקף לתכנית") בהתאם.

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

תיקון החלטה בנוגע לתוכנית מתאר מקומית מאא/541. הוועדה בזמנו המליצה על הפקדת התוכנית כאשר אחד התנאים היה החתמת 67% מבעלי הזכויות במתחם.
 כפי שהוצג לוועדה בזמן הדיון, מדובר במתחם שנקבע כאפשרי לפינוי בינוי במסגרת תוכנית התחדשות עירונית ותוכנית מתאר. הוועדה קבלה בזמנה את ההחלטה כאמור לעיל.
 כעת אנו מציעים שתי חלופות, האחת להחתים 40% מבעלי הזכויות כתנאי להפקדה, לא כתנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית, או לחילופין העברת הנושא לשיקול דעת הוועדה מחוזית, שהיא

זאת שאמורה לדון בתוכנית.

עו"ד אייל מאמו:

מדובר בתוכנית ראשונה באור יהודה וצריך לברך על כך שמצאו מתחם לצורך התחדשות עירונית, שמאוד נחוצה בעיר. דבר שני, העברת התוכנית לועדה מחוזית לצורך דיון ושיקול דעת אם להפקיד או לא, בדרך כלל לא מותנה בחתימות בהיקף מסוים של הבעלים, אלא ביוזמה של הרשות המקומית ו לא של התושבים עצמם. נכון שכדי ליישם את תוכנית הפינוי בינוי יידרש, כפי שנדרש היום בחוק, כדי להתחיל ולבנות, דרושה חתימה של כל בעלי הזכויות, היינו 100%. יש מצב שדיירים לא מסכימים והמחוקק אפשר היום אם יש 80% חתימות מכל מקבץ, לתבוע את הסרבנים להסכים. עדיין מי שמתעקש ומוכן לשאת בנוזקים יכול לעצור פרויקט, כי לא ניתן להרוס דירה של אדם אם הוא לא מסכים לכך. החוק לא מאפשר לחייב את הסרבן, אבל כן לתבוע ממנו פיצוי.

בתמ"א 38 למשל, יש טכניקה ש-80% יכולים לכפות את ביצוע הפרויקט על ידי פניה למפקח. בפינוי בינוי זה עדיין לא קיים ונכון למצב החוקי היום, ניתן לתבוע אותם בנוזיקין. לכן, המימוש של הפרויקט הזה, גם אם הוא יאושר בוועדה, לפי החוק צריך חתימות של כולם וצריך לשכנע את כל הבעלים וכמובן שזה בשלב מאוחר יותר. כרגע אנו עוסקים בשינוי הסטטורי של הקרקע כדי לאפשר את ביצוע הפרויקט הזה בבוא העת. אני מבין שהעירייה באמת רוצה לקדם את זה ואני חושב שצריך לברך על העניין הזה ולכן, התנאי שנקבע להעברה למחוזי זה דבר שבסמכות הועדה לתקן ולהשיג את החתימות בשלב מוקדם.

עופר בוזי – יו"ר:

כרגע אנו מדברים על השלב התכנוני היחסית מוקדם. התוכנית טרם הוגשו ועוד נמצא לפנינו הליך תכנוני ארוך מול ועדה מחוזית, שצריכה לעבור על התוכנית, היזמים אמורים לתקן אותן ורק לאחר

כל התהליך הזה התוכנית תהיה מופקדת בוועדה המחוזית ועדיין לפני השלב של הוצאת היתרי בנייה והנושא של התקדמות הפרויקט מעבר להפקדה, עדיין ידרשו חתימות הדיירים. זה לא משהו שבא לשנות את המכסה של 67% שקבענו בזמנו. גם ההגבלה בחוק של 80% או פחות, אבל בכל מקרה אנחנו לא מעל החוק וכועדה ניצמד לחוק בכל מה שהוא מתיר לפני הוצאת היתר בניה ראשון ושני ושלישי ואחרון לטובת הפרויקט הזה.

כרגע אנחנו מתמקדים, על מנת שהיום יוכל להמשיך בשלב התכנוני של הפרויקט מול הועדה המחוזית, אנו דורשים 40% חתימות.

סבח יוסף:

אז בשביל מה 40% או 70% אם לא צריך כעת בשלב הזה חתימות?

עופר בוזי – יו"ר:

המדיניות של העירייה בהמשך הדרך היא להקים מנהלת מסודרת של פינוי בינוי ואז כל העניין הזה יחסך מאיתנו, במיוחד על הרקע שבעיר שלנו יש הרבה מאוד יזמים שמסתובבים ומחתימים דיירים אפילו באותם מתחמים. הרעיון של ה-40% הוא בכל זאת לקבוע רף מסוים, שבו לא כל דייר או יזם שמחתימים 10 או 5 דיירים כבר רץ עם תוכניות ואז ייווצר מצב שעל אותו מתחם יוצרים מספר תוכניות.

ההחלטה שלנו תהווה תקדים גם ליזמים אחרים ובכך שאנו קובעים 40% אנו יוצרים איזושהי מסגרת.

המדיניות של העירייה היא לקדם פרויקטים של פינוי בינוי. התוכנית מא/541 הועדה ממליצה להפקיד את התוכנית בשינוי הדרישה של החתמת 67% מבעלי הזכויות המתחם ל-40% מבעלי הזכויות. חשוב להדגיש, כי מדובר על המשך ההליך התכנוני מול הועדה המחוזית ובכל מקרה, ידרשו כל החתימות על פי החוק ועל פי החלטת הועדה הקודמת, דהיינו 67%, לצורך מימוש התוכנית ומתן היתרי בנייה בעתיד.

מי בעד?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מחליטה להמליץ על הפקדת התכנית בשינוי אחד התנאים שנקבעו בהחלטה הקודמת כדלקמן:

תנאי להפקדת התכנית יהיה החתמת 40% מבעלי הזכויות במתחם.

דרישות

השלמת מסמכי תכנית כולל נספחי תנועה וחניה, תשתיות וכל נספח נוסף הדרוש להבהרת התכנית ומימושה.
החתמת 40% מבעלי הזכויות במתחם.
השלמת מנגנון שלביות, התניות למימוש, נספח כלכלי / שמאי לתכנית פרוט הקצאות לצרכי ציבור
בתנאי מילוי כל הוראות היועצ"מ לתקנון ולתשריט.
בתנאי מילוי כל דרישות מהנדסת הועדה.
קבלת חוות דעת שמאי הועדה.
קבלת כתב שיפוי לועדה המקומית מיזם התכנית

תכנית מפורטת : 552-0160192
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140005 בתאריך : 16/06/2014

שם : מאא/מק/1117 הגדלת שטחי ציבור ב.ת.6
נושא : המלצה לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית
רשות מקומית : עיריית אור יהודה
שטח התוכנית : 8,107.000 מ"ר
סמכות:ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי ל-	מאא/100
שינוי ל-	מאא/158/בת/6
שינוי ל-	מאא/מק/1076
בכפפות	תמא/4 /2

בעלי עניין :

- ♦ **יזם :** הועדה המקומית אור-יהודה
- ♦ **מתכנן :** פינצי רווה אדריכלים ומתכנני ערים

אור יהודה אור יהודה
גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 6483
156

מטרת הדין

התכנית (מספה אצלנו : מאא/מק/מאא/מק/1117, תכנית לחניון צבורי וציר מטרופוליטני במיתחם בת/6) אושרה ע"י הוועדה להפקדה ב- 27.6.13.
התכנית מובאת לדיון כדי לאשר שינויים בהוראות התכנית לפי הערות הולקחש"פ (?), כדלקמן :
"א. השימוש לחניה ייעשה באופן שיאפשר חידור למי תהום והפיך לצורך מתן אפשרות להמשך עיבוד חקלאי בעתיד.
ב. תפקיד החניה יבוצע לאחר השלמת פיתוח השטח הצבורי הפתוח, המהווה חלק מהציר המטרופוליטני הירוק.
ג. ייעוד שטחי החניה הקבועים בתכנית זו ייבחן שוב בעת שתידון תכנית הדיפו (בשטח הגובל ממערב) או לאחר 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו (לפי המוקדם) , וככל שיידרש תקודם תכנית לשינוייה של תכנית זו."

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

מאא/מק/1117, התוכנית מובאת לאישור הוועדה למתן תוקף לאחר שעברה את הדיון בולקחש"פ. אנו ממליצים לאשר את התוכנית בתנאי תיקון הוראות בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד?
בעד : פה אחד.

החלטות

הוועדה המקומית מאשרת את תכנית מאא/מק/1117, בתנאים הבאים :
- הטמעת ההוראות עליהן החליט הולקחש"פ ומפורטות להלן :
"א. השימוש לחניה ייעשה באופן שיאפשר חידור למי תהום והפיך לצורך מתן אפשרות להמשך עיבוד חקלאי בעתיד.

- ב. תפקיד החניה יבוצע לאחר השלמת פיתוח השטח הצבורי הפתוח, המהווה חלק מהציר המטרופוליטני הירוק.
- ג. ייעוד שטחי החניה הקבועים בתכנית זו ייבחן שוב בעת שתידון תכנית הדיפו (בשטח הגובל ממערב) או לאחר 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו (לפי המוקדם) , וככל שיידרש תקודם תכנית לשינוייה של תכנית זו. ”
- ביצוע פרסום לפי ס' 117 לחוק התכנון והבנייה.

דרישות

תיקון תיקונים טכניים בתכנית
אישור ולקחש"פ

תכנית מתאר מחוזית : מאא/529/א
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר : 20140005 בתאריך : 16/06/2014

שם: התווית דרך בין כביש 412 לעוקף דרומי.

נושא : דיון בהפקעות

רשות מקומית : עיריית אור יהודה

שטח התוכנית : 46,545.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

יחס
שינוי ל-
מאא/100

בעלי עניין :

✦ **יזם:** עיריית אור יהודה

✦ **מתכנן:** אדרי' עירית סולסי

אור יהודה אור יהודה

גושים / חלקות לתכנית :

גוש : 6218
33

גוש : 6219
198, 189 ,174 ,61 ,59 ,56

גוש : 6226
1

מטרת הדיון

התכנית מובאת לדיון למטרת אישור הפרסום ע"פ ס' 5 ו-7 לחוק, לצורך הפקעת המקרקעין.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

הוועדה מאשרת ביצוע פרסום

ה ח ל ט ו ת

הוועדה מאשרת ביצוע פרסום ע"פ ס' 5 ו-7 לחוק, לצורך הפקעת המקרקעין, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- מתן תכנית מדידה עדכנית הכוללת את "הקו הכחול" ואת תואי הדרך המתוכננת, לצורך ביצוע הפרסום.

מס' דף: 20

תאריך: 28/09/2014

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה (2010) מספר: 20140005 בתאריך
16/06/14

רשימת הבקשות

עמ	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תיק בניין	בקשה	סעיף
21	הפלמ"ח 2 אור יהודה	זוארס חלפו		4	7213	307002	20140038	1
24	היוזמים 8 אור יהודה	ויינשטין רונן - באמצעות ע.מ.ל	61	83	6508	219008	20140032	2
26	החרושת 16 אור יהודה	עזרא נחום אליהו		85	6481	223016	20140012	3
28	יגאל אלון (המייסדים) 25 אור יהודה	בוכוזה יצחק				231025027	20140054	4
30	אצ"ל 25 אור יהודה	בורוכוב אהרון זבר		110	7210	305025	20140040	5
32	יוסף חיים אור יהודה	עיריית אור-יהודה		15	7217	1070001	20140042	6

מספר בקשה: 20140038	תיק בניין: 307002
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140005 בתאריך: 16/06/2014	

מבקש:

♦ **זוארס חלפו**

הפלמ"ח 2 אור יהודה

עורך:

♦ רוזנצוויט אנטולי

הרצל 67 רמת גן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הפלמ"ח 2 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7213 חלקה: 4 יעוד: מגורים ג'

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

הקמת מגדל למעלית נכים מקומת קרקע אל דירה בקומה א': זאת- בצמוד לחזית הקדמית של בית משותף בן 3 קומות + ק"ע מפולשת, עם 12 יח"ד ב- 2 כניסות.

הערות:

- הבניין עצמו בולט מעבר לקו הבניין: בוצע פרסום ל"בניית פיר מעלית בגובה 2 קומות, בחריגה מקו הבניין הקדמי המותר ביעור 1 מ' (25%). זאת- בשעיעור קטן מחריגת הבית המשותף עצמו מקו הבניין."

נמצא שבוצע פרסום בעתונים בלבד, ב- 1.5.14.

- הבקשה מוגשת עם חתימות כל בעלי הזכות, למעט משפ' גלמידי.

- התקבלה ב- 4.5.14 התנגדות משפ' גלמידי: הצדדים הוזמנו לדחון בשעה 1630.

מתנגדים

♦ **גלמידי רפי** הפלמ"ח 2 דירה 3 אור יהודה

מ ה ל ד ה ד י ו ן

אדר' ראובן עילם:

ברח' פלמח 2 מבוקש לבנות מעלית לנכים מקומת קרקע לקומה שמעליה בתוך מגרש של הבניין. נאלצנו לשלוח אותם לפרסם, כיוון שהבניין נשוא הבקשה בולט מעבר לקו הבניין אף שהמעלית איננה בולטת, היא מוצאת את עצמה בולטת מעבר לקו בניין. התקבלה התנגדות. הפרסום בוצע לא במלואו, בוצע רק פרסום בעיתונות והתקבלה התנגדות של המשפחה היחידה מבין כל הדיירים שלא חתמה על הבקשה.

עופר בוזי – יו"ר:

חשוב לציין ששאר הדיירים חתמו על הבקשה, חוץ מהמתנגדים. (הצדדים מצטרפים לישיבה: המתנגדים – גלמידי שמשון, גלמידי רפי וגלמידי אסתר, המבקש מר רפי זוארץ והמהנדס גבי ברנשטיין)

המתנגד מר גלמידי רפי:

אנו מתנגדים מאחר וכל ההליך התחיל, הביאו לנו פתק לבן ריק וביקשו שנחתום. אנחנו גרים בית

מעל משפחת זוארץ, הם קומה ראשונה ואנו שניה והמעלית היתה אמורה לגזול חלק מפינת האוכל של הורי, להזיז מזגן, לשבור את הנרקיזה, כל הזמן נראה את המעלית עולה ויורדת, מבחינה מביטחוניית נראה לנו שזה מאוד מסוכן. אנו לא מתנגד שיעזור להורים, אבל צריך למצוא פתרון שלא יפגע באיכות החיים של הורי.

עופר בוזי – יו"ר:

פינת האוכל היא פנימית, איך זה פוגע בה?

גלמידי רפי:

היא היתה אמורה לקחת חלק מפינת האוכל ולהזיז את המזגן.

עופר בוזי – יו"ר:

אבל כרגע זה לא בתוכניות.

גלמידי רפי:

זה מה שדובר. נתנו לנו פתק לבן חלק לחתום ולא היינו מוכנים לחתום. בינתיים התחלנו לבנות, נראה שיש עוד רעיונות אחרים לעזור להורים המבוגרים מבלי שזה יפגע באיכות החיים שלנו.

גבי גלמידי אסתר:

אני לא מוכנה שזה יעבור דרך פינת האוכל, כי זה מפריע לי. השכן בא אלי עם פתק לבן לחתום, אמרתי לו שאני לא מוכנה, שיביא לי אישור רשמי, אז השכן אמר לי אני אקרא שיסבירו לך. אמרתי שאני לא רוצה בעל פה כלום, כי אי אפשר להאמין לאף אחד. יש אפשרויות אחרות לעשות אחרי פינת האוכל, אפשר גם לעשות מעלית בתוך המדרגות, שיעשו את זה. אנחנו לא אנשים צעירים, גם אנחנו חולים ואני לא מוכנה.

גבי ברנשטיין:

המעלית חיצונית בלבד, לא נוגעת בדירות בשום צורה, מדובר בקומת קרקע, זה משתקף בתוכנית, ניתן לראות את זה בתוכנית, זה מגיע מתחת לתקרת המבקש ולא עד רצפת המתנגדים.

גלמידי אסתר:

גם אם זה מגיע עד הרצפה, אני לא מוכנה להוציא את הראש ולהיתקל במעלית וזה גם יעזור לגנבים להגיע אלי.

גבי ברנשטיין:

מציג על גבי המפה את פינת האוכל ואת המעלית.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מבין שלמעט הבעיה שהעליתם עם פינת האוכל, אין לכם בעיה נוספת.

גלמידי רפי:

נכון.

עופר בוזי – יו"ר:

מעלון לא מגיע עד אליכם.

גלמידי אסתר:

גם אם זה לא מגיע, אני לא מוכנה לפתוח חלון ולראות את זה ושזה יעזור לגנבים לפרוץ אלינו.

גלמידי שמשון:

יש לנו פינת אוכל ענקית. מאחוריה יש קיר שהוא יכול לבנות שם והוא לא יפריע לאף אחד. הוא רוצה לבנות איפה שיש לו פתוח, שהוא יכול לעלות עם המעלית, שיש לו שם מרפסת שהוא יכול להיכנס.

גבי ברנשטיין:

אנחנו בדיוק שם עשינו את זה.

גלמידי שמשון:

עכשיו אני רואה היכן אמורה להיות ממוקמת המעלית ואין לי בעיה.

אדר' מרים ארז:

המעלית, כפי שאתה מסמן אותה, נמצאת במרחק 50 ס"מ מחלון המבקש. זה נוגד את תקנות התכנון והבניה ואנו לא יכולים לאשר את זה.

גבי ברנשטיין:

אנחנו נרחיק אותו או שנסגור אותו.

אדר' מרים ארז:

אתה לא יכול לסגור אותו, אלא להזיז שיסתיים בקו עם הבניין.

(הצדדים עוזבים את חדר הישיבות)

עופר בוזי – יו"ר:

במהלך הדיון הובהר כי הצדדים הגיעו להסכמה באשר למיקום המעלית. טרם הדיון המתנגדים לא הבינו את המיקום המדויק של המעלית ועל כן הגישו התנגדותם. לאחר שהבינו את המיקום

המדויק, הסירו את התנגדותם.
לפיכך, ממליץ לוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת ערבות בהתאם לתקנות. הבקשה תאושר בתנאי הזזת המעלית לקו החיצוני של הבניין, כדי שיווצר רווח יותר גדול מהחלון.
מי בעד?
בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

במהלך הדיון הובהר כי הצדדים הגיעו להסכמה באשר למיקום המעלית. טרם הדיון המתנגדים לא הבינו את המיקום המדויק של המעלית ועל כן הגישו התנגדותם. לאחר שהבינו את המיקום המדויק, הסירו את התנגדותם.
אי לכך, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה, בתנאים הבאים:
- בתנאי הזזת המעלית לקו החיצוני של הבניין, כדי שיווצר רווח יותר גדול מהחלון.
- בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

ד ר י ש ו ת

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: העתקת המעלית אל פני הבניין החיצוניים.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
 - הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף " . חתום בפני עו"ד.
 - הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר
 - הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
 - הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
 - הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
 - הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, להבטחת מילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית, עם כל המינימים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

ת. השלמה

מספר בקשה: 20140032	תיק בניין: 219008
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140005 בתאריך: 16/06/2014	

מבקש:

♦ ויינשטין רונן - באמצעות ע.מ.ל
לוי אשכול 76 קרית אונו

בעל הנכס:

♦ אבנט יעוץ והשקעות בע"מ
♦ צמרות אוויה בע"מ

עורך:

♦ חשפיה קרן
לוי אשכול 172 קריית אונו

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: היוזמים 8 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 6508 חלקה: 83 מגרש: 61 יעוד: תעשייה
תכנית: מ.א.א 100

תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

שינויים בקומה א' של בניין תעשייה בן 4 קומות + קומת גלריה:
- שימוש חורג, מתעשייה למשרדים, בשטח של 140 מ"ר, לתקופה של 3 שנים.

הערות:

- הבניין נמצא במלואו בבעלות המבקש.
- בוצע פרסום כדי (התאריך הקובע להתנגדויות: סוף מאי 2014): לא התקבלו התנגדויות.
- לתשומת לב: הבקשה מובאת לדיון מבלי שהוצג בפני הוועדה נספח תנועה, ערוך ע"י מהנדס- יועץ, הנותן מענה לצרכי החניה של השימוש החורג העונה לדרישות החניה של תכנית מאא/ 158.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

אדר' מרים ארז:

ישנה בקשה לשימוש חורג ביוזמים 8 מתעשייה למשרדים בשטח של 140 מ"ר לשירות התעסוקה.
נעשה פרסום כדיון, לא התקבלו התנגדויות. אנו ממליצים לאשר את זה בתנאי הגשת תוכנית חניה
לאישור יועצת התנועה של הוועדה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?
בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.

ת. השלמה

- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- הצגת אישור יועצת התנועה של הוועדה לפתרון החניה.
- תכנון ואישור תכנית תנועה וחניה ע"י מהנדס תנועה מורשה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שקמה.
- תשלום אגרתבנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, למילוי הבטחת הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הוועדה המקומית, עם כל המינימים והחתימות, כולל : אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

מספר בקשה: 20140012	תיק בניין: 223016
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140005 בתאריך: 16/06/2014	

מבקש:

♦ **עזרא נחום אליהו**
הרצל 49 אור יהודה

הגשה 06/02/2014

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.
דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

♦ דן אלדן
עין חנוך 5 גני תקווה
סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: אזור תעשייה דרומי

כתובת הבניין: החרושת 16 אור יהודה
גוש וחלקה: גוש: 6481 חלקה: 85 יעוד: תעשייה
תכנית: 3/55/15, מאא/7

תאור בקשה

מסחרי ותעשייה תוספות, שינויים במבנה קיים

מהות הבקשה

המבוקש:
הקמת מדרגות מילוט לפי דרישת רשות הכיבוי, בצמוד לחזית האחורית של בניין תעשייה
בן 4 קומות.
סה"כ תוספת השטח המבוקשת (ש. שרות): 47.88 מ"ר.

הערות:

המדרגות המבוקשות חורגות מעבר לקו הבניין האחורי, הפונה לשצ"פ, בשיעור 1.5 מ' (25% מהמותר לפי תכנית).

בוצע פרסום כדין: התאריך הקובע: 14 יום מה- 5.5.14.
לא התקבלו התנגדויות.

מהלך הדיון

אדר' מרים ארז:

בקשה ברח' החרושת 16, בקשה מינורית להקמת מדרגות מילוט על פי דרישות כיבוי אש. זה מגיע לכאן, מכיוון שהמדרגות חרגו במידה מסוימת מקו בניין, יש פה בשיעור 4 של 1.5 מטר, אפשר לאשר את זה, נעשה פרסום, הודעות, לא התקבלו התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:

אני מזכיר לכם שזה בא פעם קודמת, ואז לא עבר את המועד של ההתנגדויות והבאנו את זה בפעם הזאת לאחר שחלף תאריך ההתנגדות.
מי בעד אישור הבקשה?
בעד: פה אחד.

החלטות

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור 5000 ש"ח, להבטחת מילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינוריים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.
- הצגת נסח טאבו מרוכז או " תצהיר בית משותף " . חתום בפני עו"ד.
- הצגת חתימת כל בעלי הזכות בנכס ע"ג טבלה בגוף הבקשה להיתר

06/02/2014

06/02/2014

06/02/2014

מספר בקשה: 20140054 | **תיק בניין: 231025027**
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140005 בתאריך: 16/06/2014

מבקש:

הגשה 11/06/2014

בוכבזה יצחק

הראשונים 69 אור יהודה

עורך:

סגלה נד

עולי הגרדום 20 ת"א

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: הראשונים

כתובת הבניין: יגאל אלון (המייסדים) 25 אור יהודה

תאור בקשה

הקמת מבנה חדש

מגורים

מהות הבקשה

המבוקש:

הקמת בית מגורים דו קומתי עם 4 יח"ד צמודות קרקע בשכ' הראשונים, מכח מכנית מאא/518 + הקלה.

לרבות: פיתוח המגרש, גדרוץ, חניות פתוחות ל- 8 מכוניות.

סה"כ השטח המבוקש:

ש. עיקרי: 522.69 מ"ר, ש. שרות (ממ"דים): 50 מ"ר.

הערות:

- הבינוי המוצע אושר בישיבת הוועדה ב- 15.5.14.

- ש' המגרש: 964 מ"ר: מס' יח"ד המותר לפי תכנית- 3.

- הבקשה כוללת את ההקלה הבאות:

תוספת 1 יח"ד מעבר למותר לפי תכנית, מבלי לחרוג מסה"כ השטח המותר לפי תכנית (לפי "תיקון שבס").

- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע: אמצע אוקטובר 2013): לא התקבלו התנגדויות.

- לבקשה מצורף מכתבו של המבקש מ- 13.5.14, ובו פנייה לברר עם היועמ"ש את טענתו שיש

להפחית את מס' מקומות החניה הנדרשים במגרש מ- 8 ל- 6: היועמ"ש יתבקש לחוות דעתו הפני חברי הוועדה בסוגיה זו.

מהלך הדיון

אדר' ראובן עילם:

הבקשה של בוכבזה, היות ואתם ראיתם את הבינוי בישיבה הקודמת, זה אשכול של ארבע יחידות צמודות קרקע דו קומתיות במקום שבו על פי תוכנית מותרות שלוש יחידות, הם ביצעו פרסום כבר לפני חצי שנה לפי שב"ס, כלומר, הגדלת מספר היחידות משלוש לארבע בלי תוספת זכויות בניה וכאמור, הפרסום היה כדין, לא היו איזשהן התנגדויות.

עופר בוזי – יו"ר:

ועל פי המדיניות של הועדה, באותו אזור ניתן לקבל את הקלת שב"ס, היא הטלת זו המלצה, אנחנו לא מחויבים, אבל באזור שם אנחנו כבר נתנו בעבר.

אדר' ראובן עילם:

בסדר היום נאמר גם משהו לגבי מכתבו של עו"ד בוכבזה לעניין מקומות חנייה במגרש.

אדר' מרים ארז:

מקומות החניה פה ינתנו לפי תוכנית מאא/518, דהיינו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור ויאושרו כמובן על ידי יועצת התנועה של הועדה המקומית.

עופר בוזי – יו"ר:

שמונה מקומות חניה צריך.

אדר' מרים ארז:

נכון, וכך הוא ביקש. הבקשה הוגשה עם שמונה מקומות חניה.

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

ת. השלמה

- תיקון הבקשה להיתר לפי הנחיות מח' הרישוי, לרבות: שיבוץ ההנחיות האקוסטיות של תמ"א 2/4 .
- חתימת ממ"י או לחילופין הצגת אישור היוון הנכס בממ"י.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שעקמה.
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למגורים.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- תשלום היטל השבחה.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן ערבות בנקאית אוטונומית, בשיעור שייקבע, למילוי הדרישות שבהיתר.
- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדווח, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

11/06/2014

מספר בקשה: 20140040	תיק בניין: 305025
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140005 בתאריך: 16/06/2014	

מבקש:

הגשה 22/04/2014

♦ **בורוכוב אהרון זבר**

אצ"ל 25 אור יהודה

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א

עורך:

♦ גבריאל עופר

האתרוג 13 אור יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אצ"ל 25 אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7210 חלקה: 110 יעוד: לא מעודכן עדיין

תאור בקשה

מגורים תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

הסדרת מצב קיים, תוספת ושינויים בבית פרטי מכח מא/9, מא/518. ק-מרתף - תוספת שטח, הריסת ושינוי מדרגות, ואדנית.

סה"כ השטח הקיים בהיתר:

ש. עיקרי: 197.42 מ"ר, ש. שרות: 117.96 מ"ר.

תוספת השטח המבוקשת:

ש. עיקרי: 8.67 מ"ר, שטח שרות (מוצע): 60.8 מ"ר.

מרפסת שרות: 6.26 מ"ר

הערות:

- הבקשה באה בהמשך להיתרתקף מס' 20090036 מתאריך 12/8/09.

- הבקשה חתומה ע"י השכן הצמוד השותף בחלקה.

- הבקשה כוללת את ההקלה הבאה:

הגדלת שטח הרצפה המותר לפי תכנית בשיעור של 6.1 מ"ר (1.7% משטח המגרש).

- בוצע פרסום כדין לפי הנחיות הועדה (התאריך האחרון להתנגדויות: 26/5/14).

- לא התקבלו היתנגדויות.

מ ה לך ה ד י ו ן

אדר' ראובן עילם:

רח' האצ"ל 25, הסדרת מצב קיים, שינוי ותוספות בבית פרטי, תוספת שטח במרתף, הריסה ושינוי מדרגות ואדנית. הבקשה באה בהמשך לבקשה להיתר מאוגוסט 2009, חתומה על ידי השכן בדו משפחתי, בוצע פרסום להקלות.

אדר' מרים ארז:

הבקשה באה בהמשך להיתר מס' 20090036 מתאריך 12.8.2009, הבקשה חתומה על ידי השכן הצמוד בדו, בוצע פרסום כדין, לא התקבלו התנגדויות וניתן לאשר את הבקשה.

עופר בוזי - יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- כל התנאים המופיעים בהיתר ה-20090030 ירשמו גם בהיתר נשוא בקשה זו.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- תשלום היטלי פיתוח לעירייה ולתאגיד מי שיקמה.
- תשלום אגרת בנייה.
- מתן 2 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדוות, קבלן כללי.
- תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.
- הוכחת בעלות, נסח טאבו או חוזה חכירה.

22/04/2014

מספר בקשה: 20140042	תיק בניין: 1070001
פרוטוקול ועדת משנה (2010) ישיבה מספר: 20140005 בתאריך: 16/06/2014	

מבקש:

הגשה 29/04/2014

✦ עיריית אור-יהודה

סעדון אליהו 122 אור יהודה

בעל הנכס:

✦ מ.מ.י

עורך:

✦ אמתני טולו

זלמן שניאור 8 תל-אביב

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יוסף חיים אור יהודה

גוש וחלקה: גוש: 7217 חלקה: 15 יעוד: שטח למבני ציבור

תאור בקשה

מבנה ציבור תוספות, שינויים במבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

המבוקש:

בניית תוספת מטבחון למבנה צבור חד קומתי ("מעון אניטה").
שטח התוספת המבוקשת 26.4 מ"ר ש. עיקרי, 18.5 מ"ר ש. שרות.

הערות:

- הבקשה כוללת הקלה לחריגה מעבר לקו הבניין הצידי לשביל בשיעור 30 ס"מ (10% מהמותר).
- בוצע פרסום כדין (התאריך הקובע - 14 יום מה- 2.6.14): לא התקבלו התנגדויות

מ ה ל ד ה ד י ו ן

עופר בוזי – יו"ר:

מי בעד אישור הבקשה?

בעד: פה אחד.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי הדרישות הבאות:

דרישות

- הצגת נסח טאבו..
- חתימת ראש העירייה כבעל הזכות בקרקע.
- הגשת חישובים סטטיים עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 10) התשמ"ט 1989 כולל עמידות המבנה ברעידות אדמה והצהרת המהנדס.
- אישור/ פטור פיקוד העורף למרחבים המוגנים.
- אישור תוכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית ע"י תאגיד מי שיקמה..
- אישור מחלקת תשתיות וביצוע בעירייה.
- אישור משרד הבריאות.
- הסכם עם מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן ישראלי למסחר, תעשייה ובניה ציבורית.
- הצהרת עורך הבקשה לגבי כמות פסולת צפויה.
- הסכם עם אתר פינוי פסולת בנין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ת. השלמה

הצת אישור מורשה נגישות מתו"ס.

- תשלום אגרת בניה.

- מתן 3 עותקי הבקשה להיתר, מתוקנים לפי הערות הועדה המקומית, עם

כל המינויים והחתימות הנ"ל + אחראי לביצוע השלד, אחראי לדוות, קבלן כללי.

תנאי סופי למסירת ההיתר למבקש- ביצוע סריקת ההיתר החתום ומסירת הדיסק למח' הרישוי.

- קבלת אישור יועצת התנועה של הועדה לפתרון החניה המוצע.

23/06/2014

ב ב ר כ ה,

עופר בוזי

יו"ר הועדה המקומית מרחבית

אינג' משה לורברבום

מהנדס העיר